



Collectif pour la sauvegarde du parc Baudin-Mirande



Communiqué, 22 janvier 2021

Lettre ouverte au Préfet de la Côte-d'Or
et au Maire de Dijon

Révélation exclusives !

Parc Baudin-Mirande : 1ère VICTOIRE pour les dijonnais.es !

Kaufman & Broad renonce à son projet immobilier

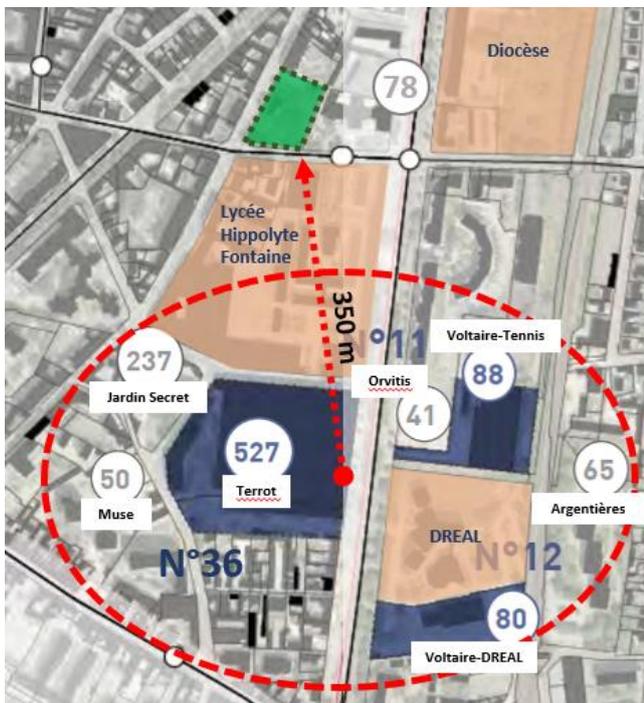
L'Etat et la Ville sont appelés à inventer l'avenir du parc avec les habitant.es du quartier

Interpellé par la [lettre ouverte](#) de notre Collectif qui l'exhortait à abandonner son projet, le promoteur **Kaufman & Broad (K&B) a finalement renoncé à déposer un permis de construire pour les 106 logements** qu'il prévoyait d'édifier au 7 rue de Mirande, à la place de la Maison du Colonel et de son parc arboré de 4 000 m².

La [promesse de vente](#) conclue entre l'Etat et le promoteur en juillet 2019 pour l'acquisition de ce terrain au prix de 4,55 millions €, révèle que Kaufman & Broad devait déposer un permis de construire avant le 31 décembre 2020, sous peine de caducité. Cette date butoir étant passée, **la promesse n'existe plus, l'Etat est délogé de son obligation de vendre.**

Nous saluons cette **décision raisonnable prise dans l'intérêt des habitants du quartier**, et remercions Nordine Hachemi, Président de Kaufman & Broad, qui a fait preuve de responsabilité et de civisme, **au contraire de l'Etat et de la Ville qui dans ce dossier ont montré jusqu'à aujourd'hui leur incapacité à œuvrer pour le bien-être et la santé des dijonnais.es.** L'Etat en décidant de livrer le parc Baudin-Mirande à la promotion immobilière, la Ville en renonçant à exercer son droit de priorité pour l'acquérir et le soustraire ainsi à la bétonisation par un promoteur.

Un programme immobilier est inacceptable sur ce site



A partir d'un recensement exhaustif des projets immobiliers sur le quartier (voir la [cartographie](#) détaillée) nous avons révélé qu'à la **complète absence d'espace vert** et au phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain, s'ajoute une extrême sur-densification urbaine en cours avec la construction déjà réalisée ou programmée de près de **1 200 nouveaux logements** en 10 ans à proximité immédiate.

Cette analyse urbaine montre que la **préservation et l'ouverture à tous du parc sont vitales pour le bien-être et la santé de la population.** Sa destruction au profit d'un projet immobilier constituerait un déni de l'intérêt général et une **folie écocidaire.**

Les habitants veulent des espaces de nature en ville, des lieux de respiration et de liens. Ils demandent que soient d'abord préservés, protégés et valorisés les espaces naturels existants.

L'Etat et la Ville appelés à inventer l'avenir du parc avec les habitants du quartier

Ainsi, **l'Etat doit immédiatement renoncer à vendre ce terrain à un promoteur immobilier**, et donc ne pas lancer de nouvel appel d'offre après le retrait de K&B.

Nous adressons cette demande au Préfet de la Côte d'Or et au Directeur Régional des Finances Publiques, la maison et le parc étant sous la responsabilité de la *Mission Régionale de la Politique Immobilière de l'Etat* (depuis la [décision ministérielle d'inutilité et de cession](#) en date du 30.08.2017) et gérés par le *Pôle de Gestion Domaniale de Côte-d'Or*, qui a organisé l'appel d'offres à la concurrence auprès des promoteurs en avril 2019.

Ensuite, **nous appelons l'Etat et la Ville de Dijon à enfin écouter et répondre aux aspirations légitimes des dijonnais.es plutôt qu'aux attentes de profits des promoteurs immobiliers. Une concertation doit s'engager avec les habitants** du quartier, notamment par l'intermédiaire de leurs représentants (commission de quartier, associations, collectifs,...) pour **imaginer l'avenir du parc et de la maison** qui au-delà de leur futur statut administratif, **doivent être envisagés comme des « communs »**, propriétés de l'ensemble des dijonnais.es. Cette notion de commun permettra d'envisager des formes d'**auto-gestion du lieu par les habitants**.

Dans le dernier numéro de *Dijon Mag*, la municipalité affiche sa volonté de « *renforcer la participation citoyenne des dijonnais.es* » et de « *dynamiser les pratiques en matière de concertation, de décision et de co-construction* ». Monsieur le Maire, le parc Baudin-Mirande vous offre **une occasion très concrète de mettre vos paroles en actes !**

François Rebsamen a aussi affirmé récemment dans cette [vidéo](#), sa volonté de s'appuyer sur les habitants pour identifier les espaces de nature en ville : « *ils [les conseils de quartiers] nous indiqueront les maisons qu'on ne pourra plus vendre à des promoteurs (...) pour y construire des immeubles, afin de préserver non seulement la maison mais également l'espace vert qui est autour* ». **Dont acte !**

Des solutions administratives et juridiques existent

L'objectif est clair : le parc et la maison doivent devenir des espaces publics ouverts à tous.

Au plan administratif et juridique, les solutions sont (au moins) de deux ordres : soit (1) l'Etat maintient sa décision de vendre, dans ce cas la Ville (ou Métropole) devra acquérir le bien ; soit (2) il est disposé à envisager d'autres options que la cession à titre onéreux

1 L'Etat maintient sa décision de vendre

A/ L'Etat accepte le principe d'une cession à la Ville de Dijon

Dans cette hypothèse, l'Etat ne relance pas d'appel d'offre auprès des promoteurs.

Le droit de priorité auquel la Ville et la Métropole ont renoncé le 23.01.2019, sera automatiquement reconstitué dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) par l'Etat en décembre 2018 ([art. L240-3 du Code de l'urbanisme](#)).

Ainsi, **en décembre 2021, dans moins d'un an, le Maire pourra à nouveau exercer le droit de priorité de la collectivité, pour acquérir le bien.**

Cela laisse quelques mois au Préfet et au Maire pour **négoier le prix de cession** et engager la concertation avec les habitants sur l'avenir du parc et de la maison.

Au Conseil de Dijon Métropole le 17/12/2020, pour justifier le renoncement au droit de priorité, François Rebsamen a prétexté le prix trop élevé demandé par l'Etat, évoquant 4,5 M€ (à voir dans cette [vidéo](#)). Mais ce montant élevé correspond en fait au prix proposé par le promoteur K&B, résultant directement de la mise en concurrence entre promoteurs. **Le prix demandé par l'Etat à la Ville pour l'exercice de son droit de priorité est forcément inférieur, basé sur l'évaluation des Domaines.**

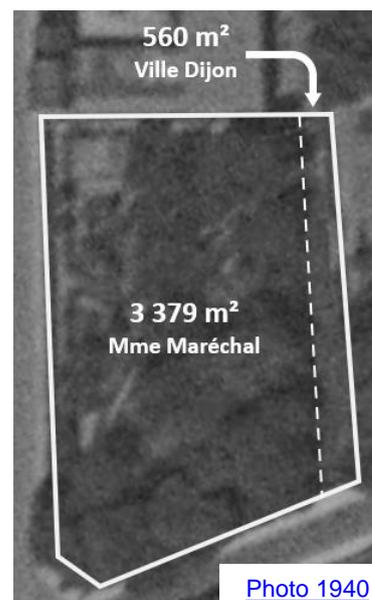
Ce prix est mentionné dans la DIA, nous appelons le Maire à le rendre public.

Il ne constitue d'ailleurs qu'une base de départ pour la négociation, dans laquelle le Maire saura faire valoir que la valeur d'un terrain destiné à devenir un parc public qui ne rapportera rien à la Ville, n'a pas de rapport avec sa valeur pour un promoteur immobilier qui y construirait des logements !

**Mais... combien ce terrain a coûté à l'Etat ?
Et que peut-on en déduire sur le prix auquel il devrait le céder à la ville ?**

L'Etat a acquis ce bien en 1950 par deux actes distincts :

- Une [ordonnance d'expropriation](#) pour cause d'utilité publique d'un terrain de 3 379 m² appartenant à Mme Maréchal, pour une indemnité d'éviction de 5 220 000 (anciens) Francs, soit **1 545 Frs/m²**
- Un [acte de cession amiable par la Ville de Dijon](#), d'une parcelle de 560 m² attenante au terrain de Mme Maréchal, permettant de constituer le terrain d'assiette du parc dans son périmètre actuel, au prix de 84 000 (anciens) Francs, soit **150 Frs/m²**



Au total, le bien a donc coûté à l'Etat : 5 304 000 anciens Francs.

Ce montant actualisé (ie corrigé de l'inflation et converti en Euros), correspond à **160 000 € de 2020** (cf [calculateur INSEE](#))

Le prix de 4,55 millions € fixé dans la promesse signée avec le promoteur, représente donc **28 fois** le prix d'acquisition du terrain. Kaufman & Broad appréciera...

Surtout, la Ville de Dijon a FAIT UN GROS CADEAU à l'Etat, en lui cédant la parcelle représentant 14% de l'emprise foncière, à un prix/m² 10 fois inférieur à celui payé pour exproprier la partie principale.

Que l'Etat cherche à obtenir le meilleur prix d'une vente à un promoteur privé, c'est normal. Mais qu'il en demande autant ou presque à la Ville pour faire un parc public serait inacceptable. On peut comprendre que l'Etat ne veuille pas perdre d'argent en cédant cette propriété, mais il n'a pas la nécessité d'en gagner, d'autant plus que ce bien a été très largement amorti en servant à loger des personnels de l'armée pendant plus de 65 ans (1950-2016). Nous appelons le Préfet à considérer ces éléments, et le Maire à les faire valoir dans la négociation du prix de cession à la Ville.

Il nous semble qu'un prix correspondant au coût d'acquisition actualisé (160 000 €) respecterait les intérêts des deux parties. Eventuellement en y ajoutant le coût de construction de la maison, actualisé également, qui ne dépassera pas 100 000 €. Voilà, **260 000 € serait un prix juste et équilibré**. Plus cher, l'Etat se gaverait sur le dos des dijonnais.es.

B/ L'Etat persiste dans son intention de vendre à un promoteur pour obtenir le meilleur prix

Dans ce cas, les délais administratifs liés à un nouvel appel d'offre auprès des promoteurs puis à la signature d'une promesse de vente, dépasseront certainement une année... échéance à laquelle la Ville recouvrira son droit de priorité, qu'elle pourra alors exercer. CQFD.

Ainsi le Préfet sait que si le Maire, encouragé par les dijonnais.es, décide finalement d'acquérir le bien, la vente au promoteur le plus offrant n'est techniquement plus possible du fait des délais de procédure et de la reconstitution du droit de priorité dans moins d'un an (décembre 2021).

Dès lors que le Maire aura manifesté son intention d'exercer le droit de priorité de la Ville, le Préfet sera enclin à discuter du prix, notamment pour éviter que la ville le conteste devant le juge des expropriations, ce qu'elle est en droit de faire et qui aurait pour effet d'allonger très nettement le délai de cession en bloquant la vente jusqu'à la décision du juge.

D'autre part, pour la négociation à venir, le Maire sait que **l'objectif prioritaire pour l'Etat, avant même le prix de cession, est de vendre au plus vite pour éviter de continuer à dépenser de l'argent pour un bien dont il n'a plus l'utilité**. Tant qu'il en est propriétaire, il constitue toujours une charge financière importante : assurances, frais de procédures pour faire expulser des occupants, gardiennage pour éviter une nouvelle occupation, travaux pour murer la maison (en cours), auxquels s'ajoutent les charges de personnel liées au traitement du dossier dans les différents services.

Une cession à la Ville présente pour l'Etat l'avantage de pouvoir être réalisée dans des délais assez courts, tandis qu'une vente à un promoteur pourrait encore prendre plusieurs années, du fait notamment des nombreuses conditions suspensives liées en particulier à l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours... recours que bien sûr les habitants ne manqueront pas d'engager !

C/ Et si le Maire persistait à refuser d'exercer le droit de priorité de la Ville !?

Au regard des événements récents et de ses multiples déclarations, **nous pensons que François Rebsamen a compris l'erreur majeure qu'il avait faite en renonçant au droit de priorité** de la Ville, et qu'il saura donc saisir l'opportunité offerte par le retrait de Kaufman & Broad, pour acquérir le parc Baudin-Mirande et répondre ainsi aux besoins et aspirations des dijonnais.es qui veulent beaucoup moins de béton et beaucoup plus d'espaces verts en ville.

Mais connaissant la détermination du Maire et de son adjoint à l'urbanisme Pierre Pribetich à construire toujours plus de logements même au détriment du bien-être et de la santé des dijonnais.es, nous devons **rester très vigilant et renforcer la mobilisation pour exiger et obtenir du Maire, par la force du nombre, l'acquisition du parc et son ouverture à tous !**

2 L'Etat accepte d'envisager d'autres options que la cession à titre onéreux

C'est peu probable, mais on doit aussi envisager cette hypothèse, notamment pour le cas où le Maire de Dijon - trop fier pour changer d'avis ou ayant dilapidé tout le budget en coûteuses tribunes de foot - resterait sourd aux demandes de ses administrés et maintiendrait contre toute raison son refus d'exercer le droit de priorité de la Ville.

L'Etat a la possibilité juridique de proposer la mise à disposition du parc à la Ville, dans le cadre d'un **bail emphytéotique administratif**, gratuit, pour une durée de 18 à 99 ans. L'entretien et la gestion du bien seraient bien sûr à la charge de la Ville de Dijon, mais celle-ci n'aurait rien à déboursier pour acquérir le bien, qui resterait dans le Domaine de l'Etat.

Enfin, **l'aliénation gratuite** est théoriquement possible entre personnes publiques. Ainsi l'Etat pourrait simplement donner le bien à la Ville, mais en pratique c'est extrêmement rare et réservé à des situations où la collectivité locale attributaire est dans l'incapacité budgétaire d'acquérir le bien... ce qui n'est pas le cas de Dijon !

Débat : faut-il vraiment construire toujours plus de nouveaux logements à Dijon ?

Sur la question du besoin de logements, mise en avant pour justifier la vente à un promoteur, **nous refusons de nous laisser enfermer par le Maire et le Préfet dans leur pensée binaire simpliste « densification » contre « étalement urbain »**, qui consiste à toujours affirmer qu'il vaut mieux densifier les logements en ville plutôt que de construire en périphérie sur des terres arables, comme l'expliquait l'avocat de l'Etat lors de l'expulsion, au micro de France Bleu Bourgogne : *« Soit on construit hors agglomération mais dans ce cas ce n'est pas bon pour l'environnement parce qu'on détruit des terres arables et on génère des déplacements de véhicules polluants, soit on construit en ville mais alors il faut trouver des endroits pour cela »*.

Nous interrogeons la réalité de ce besoin de nouveaux logements, d'une part parce qu'il y a plusieurs milliers de logements vides à Dijon dont beaucoup pourraient être rénovés puis remis en location, d'autre part parce que **la construction de logements neufs résulte d'une fuite en avant du processus de métropolisation, par la mise en concurrence économique des territoires les uns contre les autres**, pour grossir et attirer toujours plus d'entreprises et d'habitants, sans lien direct avec les aspirations et les besoins réels des citoyens.

François Rebsamen a sans doute l'ambition de faire croître la population de la métropole pour accéder au statut tant désiré de « grande » métropole régionale, mais il ne peut plus le faire sans écouter les dijonnais.es qui se sont par exemple **exprimés par milliers pour demander moins de béton et plus de nature en ville lors de l'enquête du PLUI-HD** ([extraits synthèse sur habitat et nature en ville](#)) et par dizaines de milliers à travers une large [pétition](#) demandant la végétalisation du centre-ville.

Les habitants du quartier appelés à agir et à se mobiliser

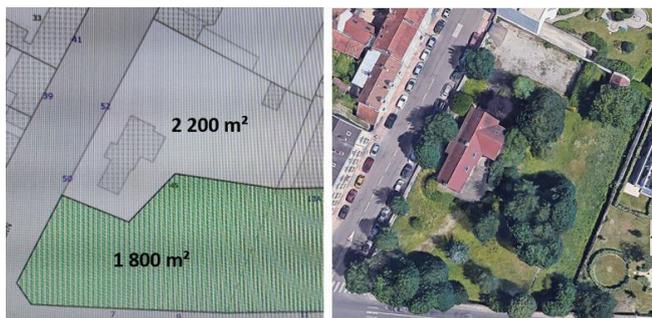
Fin 2020, l'occupation du lieu par un groupe de dijonnais.es pendant plusieurs semaines a eu des effets très positifs, en permettant aux habitants du quartier de découvrir le parc, en mobilisant les riverain.es contre le projet de vente au promoteur, en donnant un écho médiatique au projet d'ouverture d'un parc public et en provoquant le [débat en Conseil Métropolitain](#).

Nous invitons les habitants du quartier à renforcer la mobilisation contre le projet de vente à un promoteur immobilier, à demander au Maire d'acquiescer le parc et de l'ouvrir au public (par exemple en signant cette [pétition](#)), à **réfléchir ensemble à l'avenir du parc Baudin-Mirande et de la maison notamment dans une perspective d'auto-gestion par les habitants**, enfin à s'organiser en vue de la concertation à venir avec l'Etat et la Ville sur l'aménagement et la gestion du site.

Le parc est-il en grande partie inconstructible comme l'affirme l'avocat de l'Etat ?

Nous voulons revenir sur ce point qui a fait débat récemment. Pour délégitimer l'occupation du lieu et légitimer le choix du Préfet d'exécuter l'ordonnance d'expulsion au cœur de l'hiver et sans respecter la trêve hivernale, l'avocat de l'Etat affirme (notamment dans [ce sujet sur France 3](#)) que "la parcelle est en grande partie inconstructible puisqu'au niveau des règles d'urbanisme c'est une zone naturelle à privilégier. Le parc est d'intérêt paysager donc inconstructible".

En réalité, seulement une petite moitié du terrain (1 800 m² sur 4 000 m² soit 45% de l'emprise), sur laquelle se trouvent une partie des grands arbres de la propriété, est couverte par un « espace d'intérêt paysager et écologique » (EIPE). **Le code de l'urbanisme qui régit ce type de zone, n'interdit pas que des arbres y soient abattus**, mais prévoit simplement un régime d'autorisation spécifique renvoyant la décision au Maire, qui peut autoriser ces abattages. D'autre part le PLUI-HD précise que 10% de l'emprise de l'EIPE peut être construit.



En résumé :

- 40% seulement du parc est à priori inconstructible (=45% - 10%)
- 2/3 des grands arbres environ sont situés dans l'EIPE, pas le tiers restant
- Le Maire peut autoriser l'abattage des arbres même situés dans la zone EIPE inconstructible

On est donc très loin du « parc d'intérêt paysager donc inconstructible » dont parle l'avocat ! Pour une analyse complète, nous publions une [note technique sur la constructibilité du parc](#).

Au-delà de ce débat technique, rappelons que **les habitants du quartier veulent un parc ouvert au public et n'ont que faire d'un parc privé qui ne serait accessible qu'aux seuls habitants d'un futur ensemble résidentiel !**

L'énergie autour de ce parc est riche d'une multitude d'opinions et positions mouvantes, de modes d'action variés, loin des logiques de partis imposant des modèles figés qui nous brident et nous empêchent d'avoir prise sur nos vies. Avec une même détermination à faire obstacle à la bétonisation du parc et à inventer son avenir avec les habitant.es.

Sous le regard protecteur du Geai des chênes qui veille sur le parc et sur nous, libre et inexpulsable, huppe dressée, fier emblème de notre lutte.

Collectif pour la sauvegarde du parc Baudin-Mirande

Contact presse : Colonel Moutarde

parcbaudinmirande@gmail.com



<https://www.facebook.com/Collectif-pour-la-sauvegarde-du-parc-Baudin-Mirande-101975365211099>



Fresque de Drika Chagas et Manu.o
[instagram.com/drikachagas/](https://www.instagram.com/drikachagas/)